



SKATAUDDEN 19 | UMEÅ

**AHLM & DAHL**  
FASTIGHETS FÖRME DLING



## Skataudden » Nybyggt, påkostat ladhus med havsutsikt!

Ett hus - alla rätt! 20 minuter från stadens puls väntar skog, hav och ett representativt ladhus som stod inflyttningsklart i slutet av 2022. Både exteriören såväl som läget ger höga förväntningar på interiören men ni kan andas ut, ni kommer inte att bli besvikna! Planlösningen balanserar sociala ytor och privat sfär på ett ypperligt sätt, tillvalen är påkostade och de nuvarande ägarna har verkligen fått till helheten med material, färg och form. Kök, matplats och vardagsrum integrerar med varandra i en öppen planlösning som mättar nästan hela 48 kvm! Här är känslan av ljus och rymd påtaglig och förstärks ytterligare av stora fönsterpartier i tre väderstreck samt den fantastiska takhöjden å 4,84 m. Notera även altandörrarna som breder ut sig på varsin sida om den tjusiga kaminen och suddar ut gränsen mellan ute och inne. Invändigt återfinns tre rofyllda sovrum varav huvudsovrummet är försett med en egen klädkammare. Vidare finns två exklusiva badrum, groventré/tvättstuga och ett loft. » Tomt i västerläge med havsutsikt! » Laddbox för elbil.



### **Camilla Dahl**

Fastighetsmäklare

070-963 72 30

[camilla@ahlm Dahl.se](mailto:camilla@ahlm Dahl.se)

[www.ahlm Dahl.se](http://www.ahlm Dahl.se)



**Utgångspris:** 5.695.000 kr  
**Boarea:** 133 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 4 rok  
**Tomt:** 1590 m<sup>2</sup>  
**Byggnadsår:** 2022  
**Tillträde:** Efter överenskommelse.

*Huset smälter fint in i omgivningen och har delvis skydd från både vind och insyn tack vare skogspartiet som omsluter två av tomtens fyra sidor. Lämnar ni er*

*egen oas för att upptäcka närområdet finner ni strövområden, fiske, bad och den populära restaurangen Kvarkenfisk. Matbutik och*



# - INTERIÖR -

## Rumsbeskrivning

Hallen välkomnar er med öppna armar - och gott om svängrum! Under era fötter ligger ett stilrent och slitstarkt klinkergolv, där klinkerplattorna slutar tar ett massivt trägolv vid som enhetligt löper vidare genom husets alla rum. Era ytterkläder och skor hänger ni av er direkt till vänster om entrén. Önskas mer förvaring finns det plats för en byrå eller liknande under den vackra trappan.

Till höger om hallen disponeras den mer privata delen av huset som utgörs av bl.a. tre sovrum varav det ena är något större i storlek och har direktaccess till egen klädkammare. Till höger om hallen finner ni även ett av husets två badrum. Med fingertoppskänsla har nuvarande ägare lyckats skapa ett badrum som är både klassiskt och tidlöst. Valet av kakel och klinker, detaljen att kakelplattorna inte går hela vägen från golv till tak samt valet av blandare till både handfat och badkar tillför charm och elegans.

Rakt fram från hallen ligger den kombinerade groventrén och tvättstugan placerad. Här finns tvättmaskin, torktumlare och grovtvättställ samt förvaring i både stängda skåp och öppna hyllplan. Detta rum går även att benämna som teknikrum då värmepump, elcentral, avstängning för vatten återfinns här.

Med utgångspunkt från hallen: bakom första dörren till vänster väntar det andra, helkaklade badrummet. Även detta badrum är smakfullt inrett med en touch av retro, lägg märke till mönstret på klinkergolvet och blandarna till både handfat och dusch. Stort vädringsfönster låter solens strålar fritt leta sig in i badrummet och ger rikligt med naturligt ljus. Djup fönsternisch gör det möjligt att ställa en växt eller annan dekorerings i fönstret.

Till vänster om hallen integrerar kök, matplats och vardagsrum i en ljus och öppen planlösning med magnifik takhöjd! Påkostat kök signerat Ballingslöv som ger er gott om förvaring och goda arbetsytor. Maskinparken består av fullstor kyl och frys (rostfritt), integrerad diskmaskin, inbyggd ugn och mikro, induktionshäll och köksfläkt från RørosHetta som passar ypperligt i detta moderna tillika lantliga hus!

I köket är det förberett för el till en köks-ö.

Matsalsbord och de klassiska vardagsrumsmöblerna kan ha ganska exakt vilken storlek och vilken form som helst då golvytorna i detta rum är generöst planerade. Mest troligt kommer ni att vilja möblera till fördel för att kunna vila ögonen på den vackra kaminen växlat med grönska och hav. Fönsterpartierna är stora och vackra och altandörrarna, som breder ut sig på varsin sida om den tjusiga kaminen och suddar sommartid ut gränsen mellan ute och inne.

Den grönmålade trappen i hallen är inte enbart en inredningsdetalj, den leder er upp till ett loft där väggar och tak är på plats men golv saknas. Här finns ett stängt förråd, ett mindre fönster samt en öppning mot entréplan vilket gör att känslan av vind försvinner och ni skulle utan tvekan kunna inreda detta till ett sovrum, gästrum och/eller kontor!



# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Fastigheten Umeå Täfteå 1:90

Skataudden 19 90788 Täfteå. Belägen i Umeå kommun, församling. Skattesats 34,408.

## Storlek

Boarea 133 m<sup>2</sup>, biarea ca 0 m<sup>2</sup>.

Taxeringsinformation

## Pris

5.795.000 kr. Utgångspris

## Byggnad

Objektstyp: 1-familjs friliggande villa

Byggnadsår: 2022

Byggnadstyp: 1½-plansvilla

## Byggnadssätt

Grund: Betongplatta. Stomme: Trä. Bjälklag: Trä. Fasad: Trä.

Takbeklädnad: Plåt. Fönster: 3-glas. Ventilation: Tilluft via

freshventiler och frånluft via värmepumpen..

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten (vattenförening). Avlopp, minireningsverk (4evergreen kemfritt normal, samt en infiltrationsbädd 15m<sup>2</sup>)

## Tomt

1590 kvm

## Servitut, planbestämmelser mm

Gemensamhetsanläggning: Umeå Täfteå GA:6 ändamål: Vägar

Planbestämmelser: Detaljplan (2010-08-25)

## Ekonomi

Taxeringsvärde 438.000 kr (fastställt avseende år 2021) varav

byggnadsvärde 0 kr, mark 438.000 kr. Typkod 210,

Småhusenhet, tomtmark. Värdeår .

## Pantbrev

Det finns 2 pantbrev uttagna om sammanlagt 4 930 000 kr.

## Driftkostnad

Vatten/avlopp 2.745 kr, Renhållning 2.590 kr, Samfällighet 1.000

kr och Hushållsström 20.000 kr.

**Summa årskostnad 26.335 kr/år**

Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 4380 kr/år.

I kostnad för el ingår uppvärmning och hushållsel. Kostnad för vatten är 800 kr/år + 30kr/m<sup>3</sup>.

Uppgifterna om driftkostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 2 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

## Uppvärmning och el

Uppvärmningssystem: Frånluftsvärmepump NIBE F730, golvvärme Energiförbrukning: 0 kWh/år

## Tillträde

Efter överenskommelse.

## Nuvarande Ägare

Karin Alexandra Larsson och Per Olof Johan Larsson









# Bottenplan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.





# - VIKTIG INFO TILL KÖPARE -

## Fastighetsmäklaren

Din fastighetsmäklare är med genom hela affären som en opartisk mellanman och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare. Så tveka inte att ställa dina frågor.

## Intresserad av detta objekt?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

## Objektsbeskrivning

Mäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning som beskriver fastigheten. Uppgifterna kommer från säljaren och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

## Budgivning

Om det finns flera intressenter tillämpas normalt budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc.

Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

## Undersökningsplikt

Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av besiktningsman. Eventuellt kan du avtala med säljaren om en s.k. besiktningsklausul som ger dig rätt att inom en viss tid undersöka bostaden och sedan eventuellt frånträda köpet.

## Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Tänk på att anbud eller muntliga avtal inte är bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt köpekontrakt har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterns intresse att skriva avtal så snart som möjligt.

## Handpenning

Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då det finns s.k. svärvillkor, t.ex. en besiktningsklausul.

## Tillträde

På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren där slutbetalning görs. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår vad som betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

## Lagfart och pantbrev

På en fastighet är det pantbrev som man intecknar vid lån. Finns det redan pantbrev på minst det belopp du önskar belåna så behöver du inte ta ut fler pantbrev. Annars måste du ta ut nya pantbrev, vilket är förenat med en avgift.

Tänk på att du som köpare även får en kostnad för lagfart (d.v.s. då du registreras som ägare till fastigheten).

## Personuppgifter

Som visningskund och ev. budgivare eller köpare så hanterar mäklarföretaget dina personuppgifter (t.ex. namn och telefonnummer) för att kunna ge dig service, men även för att uppfylla andra regler, t.ex. budförteckning mm enl. fastighetsmäklarlagen. Uppgifterna hanteras i enlighet med aktuell lagstiftning (GDPR). För vidare information avseende hur dina personuppgifter behandlas kontakta din fastighetsmäklare.



## Välkommen till Ahlm & Dahl Fastighetsförmedling

Med ett sinne för relationer och affärer, god lokalkännedom och ett driv utöver det vanliga erbjuder vi en mäklartjänst som är bättre än bara bra. Efter många år i branschen vet vi att ingen försäljning är den andra lik men att alla försäljningar kan nå ett lyckat resultat. Vi är engagerade, kommunikativa och finns alltid tillgängliga för dig.

**Ahlm & Dahl Fastighetsförmedling**

Storgatan 41

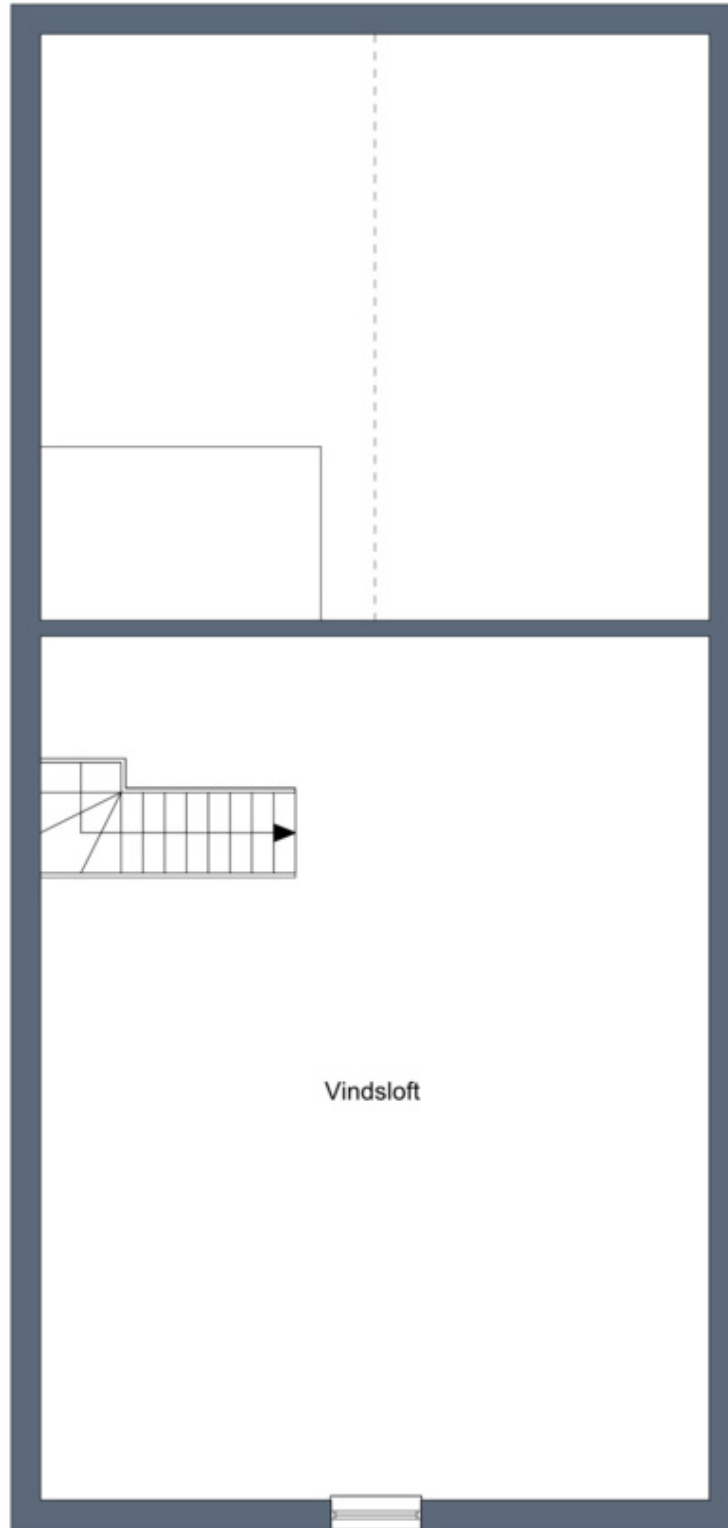
903 25 Umeå

090-340 30 40

[info@ahlmdahl.se](mailto:info@ahlmdahl.se)

[www.ahlmdahl.se](http://www.ahlmdahl.se)

# Loftplan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

**AHLM & DAHL**  
FASTIGHETS FÖRME DLING